# Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

## 34 373 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

## Nr. 30 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 februari 2016

Tijdens de behandeling van het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373, nr. 2) op dinsdag 2 februari (Handelingen II 2015/16, nr. 49, Doorstroming huurmarkt) heb ik toegezegd om op enkele vragen schriftelijk terug te komen.
Het betreft de volgende onderwerpen:

*Het te hanteren percentage maximale huursomstijging per 1 juli bij uitstel inwerkingtreding nieuwe huursomstijging tot 1 januari*

Door de heren Ronnes (CDA) en de heer Van Vliet (fractie Van Vliet) is een amendement met Kamerstuk 34 373, nr. 22 ingediend dat regelt dat de maximale huursomstijging inclusief harmonisatie bij woningcorporaties wordt berekend over de periode 1 januari-1 januari, in plaats van de in het wetsvoorstel voorgestelde periode van 30 juni-30 juni. De invoering van de nieuwe maximale huursomstijging wordt daarmee uitgesteld.

Ik heb in reactie op dit amendement aangegeven dat ik het oordeel hierover aan de Kamer laat, maar dat ik, indien dit amendement wordt aangenomen, de huidige maximale huursomstijging die betrekking heeft op de gemiddelde huurverhoging per 1 juli, zal vaststellen op een lager percentage. Bij uitstel van de inwerkingtreding tot 1 januari 2017 wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016 immers niet conform de afspraak tussen Aedes en Woonbond wettelijk beperkt. Hierdoor worden ook de daaruit voortvloeiende positieve effecten op betaalbaarheid voor huurders en op het huurtoeslagbudget niet gerealiseerd.

Ik ben voornemens om de huidige maximale huursomstijging (exclusief harmonisatie) per 1 juli 2016 in dat geval vast te stellen op inflatie+0,4%. Het cijfer van 0,4% is berekend door het voor woningcorporaties geraamde harmonisatiepercentage over de periode 30 juni-30 juni, zijnde

kst-34373-30
ISSN 0921 - 7371
'S-Gravenhage 2016

0,6%, af te trekken van de voor die periode bedoelde huursombeperking inclusief harmonisatie van inflatie+1%.

*Nadere toelichting op de eerste nota van wijziging*

Door de heer Bashir is mij gevraagd om nog eens naar mijn eerste nota van wijziging (Kamerstuk 34 373, nr. 27) te kijken en daar een uitgebreidere toelichting bij te sturen.
Met de eerste nota van wijziging worden een aantal technische zaken geregeld.
Zo wordt de tekst van artikel 252 lid 1 zodanig aangepast, dat de bepaling over de verduidelijking van de verplichting tot gegevensverstrekking door de Belastingdienst op een aparte datum in werking kan treden. Daarbij kan voor dit onderdeel ook een beroep gedaan worden op artikel 12 van de Wet raadgevend referendum. Hiermee kan, indien het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst (Kamerstuk 34 374, nr. 2) niet al eerder in werking is getreden, zo spoedig mogelijk verduidelijkt worden dat de Belastingdienst verplicht is desgevraagd inkomensverklaringen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging te verstrekken. De Raad van State, afdeling rechtspraak, heeft op 3 februari uitgesproken dat deze verplichting in de huidige wettekst ontbreekt.

Daarnaast wordt, naar aanleiding van de vragen die ondermeer door de PvdA in het Verslag (Kamerstuk 34 373, nr. 5) zijn gesteld, geregeld dat wanneer de verhuurder na een contract voor korte tijd een nieuwe huurovereenkomst met de huurder afsluit, dit moet worden gezien als een verlenging van de eerste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
In de eerdere tekst was in dat geval sprake van een nieuwe huurovereenkomst, weliswaar voor onbepaalde tijd, maar dus mogelijk tegen nieuwe voorwaarden. In de voorliggende tekst is meer aangesloten bij hetgeen uit artikel 7:230 BW volgt wanneer een huurder na afloop van de huur met goedvinden van de verhuurder mag blijven zitten.

*Cijfers bij tweede nota van wijziging*

Het lid Ronnes (CDA) heeft naar aanleiding van de tweede nota van wijziging (Kamerstuk 34 373, nr. 28) met betrekking tot de uitzondering van de periodieke inkomenstoets voor gezinnen in plaats van gepensioneerden gevraagd naar de omvang van het bedrag die dit betreft. Zoals ook in de memorie van toelichting (Kamerstuk 34 373, nr. 3) bij het wetsvoorstel aangegeven hangt het daadwerkelijke effect van deze uitzonderingen af van de mate waarin verhuurders de ruimte voor huurverhogingen daadwerkelijk benutten.
In de memorie van toelichting is aangegeven dat, inclusief de uitzondering voor gepensioneerden, de periodieke inkomenstoets voor toegelaten instellingen een extra verdiencapaciteit (ruimte voor huurverhoging) oplevert van € 75 miljoen. Door de vervanging door huishoudens van 4 of meer personen daalt dit effect naar € 70 miljoen. Voor overige verhuurders zou de inkomenstoets een effect op de verdiencapaciteit hebben van € 8 miljoen, dit wordt € 9 miljoen. Wanneer zowel gepensioneerden als huishoudens met 4 of meer personen van de periodieke inkomenstoets uitgezonderd zouden worden heeft dit ten opzichte van de tweede nota van wijziging een negatief effect op de verdiencapaciteit van woningcorporaties van € 13 miljoen en voor overige verhuurders van € 2 miljoen.

Het lid Madlener (PVV) heeft gevraagd om een toelichting op het niet doorvoeren van de uitzondering voor gepensioneerden. Hij vraagt wat het betekent voor de koopkrachtplaatjes van de ouderen. Doelstelling van de mogelijkheid tot huurverhogingen na de inkomenstoets is om het

scheefwonen te bestrijden. Hierin past dat huurders met een hoger inkomen meer de huur gaan betalen die de woning op grond van het woningwaarderingsstelsel waard is. Uit onder meer cijfers van het NIBUD blijkt dat bij een gelijk inkomen de ruimte in het bestedingspatroon sterk afhankelijk is van de omvang van het huishouden. Een huishouden met een gelijk inkomen, maar meer personen, heeft relatief minder vrij te besteden. Bij een qua inkomen en omvang gelijk huishouden, hebben pensioengerechtigden gemiddeld genomen evenwel juist een hoger vrij te besteden bedrag dan niet-pensioengerechtigden, omdat minder belasting en premies volksverzekeringen hoeven te worden afgedragen.

Ook bij het vervallen van de uitzondering voor gepensioneerden geldt dat voor ouderen onder de inkomensgrens, evenals voor andere huishoudens, de periodieke inkomenstoets geen gevolgen heeft. Ouderen met een laag inkomen worden daarmee ontzien.
Er zijn ongeveer 67.000 hurende gepensioneerden met een inkomen boven de toewijzingsgrens. De uitzondering voor pensioengerechtigden zou voor de groep boven de toewijzingsgrens een positief effect hebben. Dit effect treedt als gevolg van de nota van wijziging niet op. Voor de groep pensioengerechtigden met een inkomen boven de € 43.786 treedt ten opzicht van de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging geen effect op, voor de groep met een inkomen daaronder maar boven de toewijzingsgrens hetzelfde effect als voor de overige huishoudens, namelijk – 0,4%.

Voor huishoudens met 4 of meer huishoudleden en een inkomen boven de toewijzingsgrens resulteren juist gemiddeld positieve inkomensef-fecten. Ten opzichte van de huidige inkomensafhankelijke huurverho-gingen is voor huishoudens met 4 of meer huishoudleden met een inkomen tussen de toewijzingsgrens en € 43.786 sprake van een positief effect van 0,2% en voor huishoudens met 4 of meer huishoudleden met een inkomen boven € 43.786 van een positief effect van 0,4%.

*Reactie op amendement met Kamerstuk 34 373, nr. 26*

Door mevrouw Schouten (CU) is een amendement met Kamerstuk 34 373, nr. 26 ingediend. Ik heb aangegeven dat ik daar schriftelijk op terug zou komen.

Het amendement van mevrouw Schouten regelt dat de aanvangshuur-prijstoets niet slechts bij een met betrekking tot een woonruimte «voor de eerste maal aangegane» huurovereenkomst kan worden uitgevoerd. Dit zodat bij een nieuwe huurovereenkomst opnieuw een aanvangshuurprijs kan worden uitgevoerd.
Het regelt tegelijkertijd dat elke nieuwe huurovereenkomst na een contract voor korte tijd moet worden gezien als een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
Ik ontraad dit amendement, aangezien ik middels mijn eerste nota van wijziging (Kamerstuk 34 373, nr. 27) al regel dat een nieuwe huurovereen-komst na een contract voor korte tijd moet worden gezien als een verlenging van de eerste huurovereenkomst. In dat geval blijven ook dezelfde voorwaarden gelden. Een nieuwe aanvangshuurprijstoets wordt daarmee overbodig.

Ik wil ten aanzien van de overige ingediende amendementen daarnaast nog het volgende toevoegen:

Het amendement van de heer Ronnes (CDA) met Kamerstuk 34 373, nr. 12 waarvan ik het oordeel aan de Kamer heb gelaten, spreekt over «verduurzaming». Dat is een juridisch nog niet gedefinieerde term. Ik geef de heer Ronnes in overweging deze term nader te definiëren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok